Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire,
du Logement, du Patrimoine et de l'Energie
Département du Logement
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES
☎ 081 33 21 11





Info-Conseils Logement

Le Bail sa durée et sa fin :

Mode d'emploi



Juin 2011

I. LA PUBLICITE

A partir du 18 mai 2007, toute communication (affichettes, annonces dans les journaux ou sur internet, ...) relative à la mise en location de tout logement (résidence principale, résidence secondaire, kot, location de vacances, ...) doit mentionner le montant du **loyer demandé** et des **charges communes**.

Les communes peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements à cette obligation, d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros.

Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation pour les communes.

II. L'OBLIGATION DU BAIL ECRIT

Les contrats de bail relatifs à la **résidence principale du preneur** et ceux relatifs à location d'une **chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants** (kots), conclus à partir du 15 juin 2007, doivent **obligatoirement** être établis par **ECRIT**. En outre, ces contrats doivent contenir, au minimum :

1. l'identité de toutes les parties contractantes,
2. la date de prise en cours,
3. la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif,
4. et le montant du loyer.

En ce qui concerne les baux verbaux **conclus avant ou après le 15 juin 2007** de cette obligation, l'une des parties peut envoyer une lettre recommandée à l'autre pour l'inviter à dresser un bail écrit et, faute d'exécution dans les huit jours, requérir si besoin un jugement valant bail écrit.

Toutefois, à défaut de cette formalité, un bail oral conclu avant le 15 juin 2007 reste quand même soumis aux dispositions de la loi sur les baux de résidence principale.

Par ailleurs, au contrat de bail, doit être jointe une **annexe-type reprenant une information sur les droits et les obligations des parties**.

III. LA DUREE

Tout bail de résidence principale a une durée de 9 ans.

Vous pouvez aussi conclure un bail d'une durée plus courte ou plus longue, mais il doit être fait <u>par écrit</u> et signaler <u>clairement</u> que le bail a une durée de plus de 9 ans ou de 3 ans maximum.

Vous pouvez donc choisir :

⇨ soit un contrat de 9 ans

⇨ soit un contrat écrit de 3 ans ou moins

⇨ soit un contrat écrit de plus de 9 ans

A) CONTRAT DE 9 ANS

Vous pouvez conclure un **contrat écrit pour une durée de 9 ans**.

Certains contrats sont automatiquement **présumés avoir une durée de 9 ans**.

C'est le cas du :

- **contrat écrit qui ne précise aucune durée,**
- **contrat écrit avec une durée de plus de 3 ans et de moins de 9 ans**.

B) CONTRAT DE 3 ANS MAXIMUM

Vous pouvez aussi conclure un **contrat écrit** qui a une **durée égale ou inférieure à 3 ans**.

Tout contrat de courte durée, peut être reconduit, **<u>une seule fois</u>**, **<u>par écrit</u>, <u>aux mêmes conditions, sans que la durée totale des deux contrats ne dépasse 3 ans</u>**.

La reconduction doit être constatée **par écrit**.

Le législateur n'a pas défini en quoi consiste cet « écrit ».

Pour certains, vous pouvez déjà prévoir cette reconduction dans une clause de votre contrat de bail initial.

Exemple : « *A défaut d'un préavis de 3 mois, le bail est reconduit pour la même durée aux mêmes conditions.* »

D'autres estiment, au contraire, que si vous souhaitez reconduire le premier contrat pour la même durée, vous devez d'abord y mettre fin moyennant un préavis de trois mois, et puis conclure un nouveau bail de courte durée. Certains juges de paix pensent la même chose.

Dans le doute, il est préférable d'être prudent, en mettant fin au premier bail moyennant un préavis de 3 mois, avant de reconclure un second bail de courte durée.

C) CONTRAT ECRIT DE PLUS DE 9 ANS

Vous pouvez enfin conclure un **contrat écrit** qui a une **durée de plus de 9 ans**.

ATTENTION : le contrat doit être constaté dans un acte dressé par un notaire pour être opposable aux tiers. Il est ensuite transcrit dans un registre auprès du conservateur des hypothèques (SPF Finances).

D) LE CAS SPECIAL DU BAIL VERBAL

En principe, **vous ne pouvez plus conclure un bail verbalement**.

Si c'est le cas, vous pouvez adresser une lettre de **mise en demeure** invitant l'autre partie dans un **délai de 8 jours** à conclure le bail par écrit.

A défaut, le juge de paix peut rendre un **jugement** constatant le contrat de bail.

IV. COMMENT METTRE FIN AU BAIL ?

Un préavis est toujours nécessaire pour mettre fin au bail.

Pour en avoir la preuve, il est utile d'envoyer le préavis **par lettre recommandée**.

En tant que propriétaire, **si vos locataires sont mariés**, le préavis, pour être valable, doit être envoyé **à chacun des conjoints**. A défaut, un de vos locataires peut invoquer la nullité du congé, s'il peut apporter la preuve que vous êtes au courant de son mariage.

Si le bail a été signé par plusieurs locataires, il faudra envoyer un préavis à chacun d'entre eux.

A) LE BAIL A UNE DUREE DE 9 ANS

VOUS ETES PROPRIETAIRE ...

a) RENON POUR OCCUPATION PERSONNELLE OU FAMILIALE

Vous pouvez mettre fin au bail, **à tout moment**, moyennant un **préavis de 6 mois**, **si vous voulez occuper vous-même votre logement ou le faire occuper par votre conjoint ou une personne de votre famille ou de celle de votre conjoint**.

Peuvent bénéficier du préavis les parents ou alliés jusqu'au troisième degré, c'est-à-dire les parents et grands-parents, les enfants et petits-enfants; les frères et soeurs, les beaux-frères et belles-soeurs, les oncles et tantes, les neveux et nièces.

ATTENTION : vous ne pourrez pas donner un renon se terminant pendant les 3 premières années de la location en faveur de vos oncles et tantes, vos neveux ou nièces.

Dans la lettre de renon, vous écrirez, le cas échéant, les nom et prénom, ainsi que le degré de parenté de la personne qui doit remplacer le locataire.

Le locataire peut vous demander de lui apporter la **preuve de votre lien de parenté** avec le futur occupant.

Vous devrez répondre dans un délai de deux mois, sinon le locataire pourra demander la nullité du renon en introduisant une action en justice devant le juge de paix deux mois au plus tard avant l'expiration du congé.

Le logement doit être occupé dans un délai de **1 an** :

- ⇨ prenant cours au terme du renon;
- ⇨ ou, en cas de prorogation, après la restitution des lieux loués, et ce pour une **durée effective et continue de 2 ans au moins**.

Si le locataire constate que le logement n'est pas occupé ou qu'il est loué à un autre locataire, il peut vous demander une **indemnité égale à 18 mois de loyer**.

Vous ne payerez pas cette indemnité, si vous parvenez à prouver que l'occupation n'a pas pu se faire, à cause de circonstances exceptionnelles (par ex. maladie, décès, ...).

MODELE 1 : **Renon pour occupation personnelle ou familiale**

A ....
....
....
(Nom et adresse du locataire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que vous occupez .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* . ...

En effet, je souhaite :
- *occuper le logement personnellement*
- *faire occuper le logement par* .... (nom, prénom, lien de parenté).

Je prendrai contact avec vous afin de fixer, de commun accord, le jour et l'heure de la remise des clés.

Un état des lieux de sortie sera dressé et si vous avez rempli l'ensemble de vos obligations, nous ferons le nécessaire pour vous restituer la garantie locative.

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

b) RENON POUR REALISATION DE TRAVAUX IMPORTANTS

Vous pouvez mettre fin au bail, en donnant **un préavis de 6 mois** avant la fin de la **3ème ou de la 6ème année de la location pour réaliser de gros travaux**.

Le **coût des travaux** doit dépasser 3 **années de loyer**.

En outre, les travaux doivent rendre **inhabitables** le logement loué et respecter la destination des lieux conformément aux dispositions légales et réglementaires d'urbanisme.

Le locataire peut vous demander de lui donner, **soit une copie du permis de bâtir qui vous a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise**.

Les travaux doivent être commencés **dans les 6 mois** et être terminés **dans les 24 mois** qui suivent l'expiration du préavis donné ou, en cas de prorogation, à la restitution des lieux par le preneur.

ATTENTION : si vous êtes propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble, et que vous devez y effectuer des travaux, vous pouvez, à tout moment, en vue d'assurer leur bon déroulement, mettre fin à plusieurs baux, moyennant un préavis de 6 mois, pour autant qu'aucun bail ne prenne fin pendant la première année de la location.

Si, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, vous ne réalisez pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, votre locataire a droit à une **indemnité égale à 18 mois de loyer.**

A sa demande, vous êtes tenu de communiquer, gratuitement, à votre locataire les documents justifiant la réalisation des travaux.

MODELE 2 : Renon pour réalisation de travaux

A ....
....
....
(Nom et adresse du locataire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que vous occupez .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

En effet, je souhaite faire des travaux rendant les lieux loués inhabitables.

Le coût des travaux s'élève à .... *F.*

Vous trouverez en annexe :

- *une copie du permis de bâtir qui a été octroyé*
- *un devis détaillé*
- *une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût*
- *un contrat d'entreprise.*

Je prendrai contact avec vous afin de fixer de commun accord le jour et l'heure de la remise des clés.

Un état des lieux de sortie sera dressé et si vous avez rempli l'ensemble de vos obligations, nous ferons le nécessaire pour vous restituer la garantie locative.

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

c) RENON SANS MOTIFS, AVEC PAIEMENT D'UNE INDEMNITE

Vous pouvez mettre fin au bail, en donnant un **préavis de 6 mois** avant la fin de la 3ème ou de la 6ème année de la location, **sans motifs**.

Vous devrez verser à votre locataire une **indemnité**.

Cette indemnité est égale à :

⇨ **9 mois de loyer si le bail prend fin à la 3ème année de la location,**

⇨ **6 mois de loyer si le bail prend fin à la 6ème année de la location**.

MODELE 3 : Renon donné sans motifs

A ....
....
....
(Nom et adresse du locataire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que vous occupez .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

Je vous suis redevable d'une indemnité égale à .... *mois de loyer, soit* .... *F.*

Je vous autorise à ne plus me verser le loyer dès la prise de cours du préavis et jusqu'au terme de celui-ci.

Je prendrai contact avec vous afin de fixer de commun accord le jour et l'heure de la remise des clés.

Un état des lieux de sortie sera dressé et si vous avez rempli l'ensemble de vos obligations, nous ferons le nécessaire pour vous restituer la garantie locative.

(Le cas échéant, je vous verserai le solde des indemnités auxquelles vous pouvez prétendre.)

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

d) *RENON A LA FIN DES NEUF ANS*

Vous pouvez mettre fin au bail, moyennant **un préavis** de **6 mois** avant la fin de la 9ème année de la location.

Le préavis ne doit pas être motivé. Aucune indemnité n'est à verser.

Si vous ne donnez pas de préavis, **le bail est reconduit aux mêmes conditions pour des périodes successives de 3 ans**.

MODELE 4 : Renon donné à la fin du bail de 9 ans

A ....
....
....
(Nom et adresse du locataire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que vous occupez .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

Je prendrai contact avec vous afin de fixer de commun accord le jour et l'heure de la remise des clés.

Un état des lieux de sortie sera dressé et si vous avez rempli l'ensemble de vos obligations, nous ferons le nécessaire pour vous restituer la garantie locative.

(Nom, adresse et signature du propriétaire)

❋ ❋ ❋

VOUS ETES LOCATAIRE …

a) RENON A TOUT MOMENT

Vous pouvez mettre fin au bail **à tout moment** moyennant un **préavis de 3 mois**.

ATTENTION : si vous mettez fin au bail au cours des 3 premières années de la location, vous devrez verser une «amende» à votre propriétaire.

Vous payerez une «amende» égale à :

- 3 mois de loyer si votre préavis prend fin au cours de la 1ère année de la location,
- 2 mois de loyer si votre préavis prend fin au cours de la 2ème année de la location,
- 1 mois de loyer si votre préavis prend fin au cours de la 3ème année de la location.

MODELE 5 : Renon donné à tout moment

A …………………………………………………………
…………………………………………………………………
……………   ……………………………………………
(Nom et adresse du propriétaire),

……………………………………………. (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que j'occupe …………………………………………………… (adresse du logement).

Le renon prend cours le ………………………………… *pour se terminer le* ……………………………………………

(Nom, adresse et signature du locataire)

b) CONTRE-RENON

Votre propriétaire vous donne un renon pour occupation personnelle ou familiale du logement que vous louez ou pour réalisation de travaux importants ou sans motifs, avec indemnités.

Vous trouvez un nouveau logement et vous voulez partir avant la fin du préavis que vous avez reçu du propriétaire.

Vous pouvez alors donner un **préavis de 1 mois**, sans devoir verser d'indemnités à votre propriétaire, même si vous partez au cours d'une des 3 premières années de la location.

MODELE 6 : Contre renon

A ....
....
....
(Nom et adresse du propriétaire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je viens de trouver un nouveau logement qui sera libre le ....

Je vous écris donc pour vous donner le renon concernant le logement que j'occupe .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

(Nom, adresse et signature du locataire)

c) RENON A LA FIN DES NEUF ANS

Vous pouvez mettre fin au bail, moyennant **un préavis** de **6 mois** avant la fin de la 9ème année de la location.

Le préavis ne doit pas être motivé. Aucune indemnité n'est à verser.

Si vous ne donnez pas de congé, **le bail est reconduit aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans**.

ATTENTION : comme vous pouvez mettre fin au bail à tout moment, il n'est pas interdit de résilier le bail au terme de la 9ème année moyennant un congé de 3 mois.

MODELE 7 : Renon donné à la fin du bail de 9 ans

A ....
....
....
(Nom et adresse du propriétaire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que j'occupe .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

(Nom, adresse et signature du locataire)

d) DEPART SANS PREAVIS ET SANS INDEMNITES

Vous pouvez quitter les lieux loués, **sans préavis**, **sans indemnités**, si vous avez un bail écrit qui n'a pas été enregistré dans les 2 mois de la signature du bail ou si le bail en cours au 1er janvier 2007 n'a pas été enregistré au 30 juin 2007.

Il est prudent d'informer votre propriétaire par lettre recommandée de la date de votre départ.

MODELE 8 : Information au propriétaire de la date du départ

A ....
....
....
(Nom et adresse du propriétaire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous informer que je quitterai à la date du ....
le logement que j'occupe .... (adresse du logement).

La loi sur le bail de résidence principale me permet en effet de mettre fin au bail sans préavis et sans indemnités dans le cas où le bail n'est pas enregistré.

(Nom, adresse et signature du locataire)

B. LE BAIL A UNE DUREE DE 3 ANS OU MOINS

Que vous soyez locataire ou propriétaire, vous pouvez mettre fin au bail moyennant un **préavis de 3 mois** avant la fin du bail.

Si vous ne donnez pas de préavis, **le bail se transforme automatiquement en un bail de 9 ans** prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du contrat initial de courte durée.

MODELE 9 : Renon d'un bail de courte durée

A ....
....
....
(Nom et adresse du locataire / propriétaire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Je vous écris pour vous donner le renon concernant le logement que j'occupe/vous occupez .... (adresse du logement).

Le renon prend cours le .... *pour se terminer le* ....

(Nom, adresse et signature du propriétaire / locataire)

En principe, il n'est pas possible de mettre fin au bail de courte durée avant la date d'échéance du contrat.

La plupart des tribunaux admettent la **validité de clauses de résiliation anticipée** fixant des conditions particulières à charge du locataire (ex. : retrouver un nouveau locataire agréé par le propriétaire, prise en charge des frais d'annonce et d'affichage, paiement d'une indemnité de … mois de loyer).

C. LE BAIL A UNE DUREE DE PLUS DE 9 ANS

Vous pouvez conclure, **par écrit**, un **bail pour une durée supérieure à 9 ans**.

Vous pourrez mettre fin au bail à l'expiration du terme convenu moyennant un préavis de 6 mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Les modalités de résiliation du bail de 9 ans s'appliquent.

Toutefois, l'indemnité due par le bailleur, pour mettre fin au bail au terme de la 9ème année du bail ou d'une période ultérieure de 3 ans, est égale à **3 mois mois de loyer**.

V. PROROGATION DU BAIL EN RAISON DE CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

IMPORTANT POUR VOUS, LOCATAIRE !

Vous avez reçu de votre propriétaire un renon, ou, vous-même, vous avez mis fin au bail.

Vous avez des difficultés vous empêchant de quitter le logement loué à la date prévue.

Vous avez besoin d'un délai supplémentaire.

Vous pouvez alors demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles.

Ces circonstances exceptionnelles ne sont pas définies par la loi et sont appréciées **au cas par cas** par les tribunaux.

En fait, **ce sont des circonstances qui, pendant un temps déterminé, rendent problématique tout déménagement ou recherche d'un autre logement**.

Exemples : maladie, grand âge, perte d'emploi, grossesse, nouvelle construction à l'arrêt en raison d'une forte période de gel, …

Il faut tout d'abord écrire une **lettre recommandée** à votre propriétaire **un mois au plus tard avant l'échéance du préavis**.

Si votre propriétaire est d'accord pour vous accorder cette prorogation, il est prudent de mentionner cet accord **dans un écrit** en y indiquant la durée de la prorogation.

Si aucun accord n'est trouvé, votre propriétaire saisira le **juge de paix** compétent. Vous devrez devant le juge **prouver qu'il existe des circonstances exceptionnelles** vous empêchant de quitter les lieux loués.

Le juge de paix a un large **pouvoir d'appréciation**.

Il tient compte de **l'intérêt des deux parties**.

Exemple : vous invoquez la grossesse de votre épouse qui va accoucher au moment où le bail se termine. Vous demandez une prorogation de 6 mois. Le propriétaire invoque de son côté le fait que sa fille est en instance de divorce et se retrouve sans logement. Il veut limiter la prorogation à 1 mois. Le juge devra vous départager en fonction des intérêts en présence.

Il doit déterminer le **délai** de la prorogation.

Vous pouvez demander **une nouvelle prorogation pour les mêmes motifs** ou **des prorogations successives pour des raisons différentes**.

Si le juge de paix accorde la prorogation, il peut aussi, **à la demande de votre propriétaire**, lui accorder, en compensation, une **augmentation de loyer** ou une **diminution des indemnités,** que vous devriez normalement recevoir, si le bail prend fin à la fin de la 3ème ou de la 6ème année de la location.

MODELE 10 : Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles

A ....
....
....
(Nom et adresse du propriétaire),

.... (Date)

RECOMMANDE

Le bail du logement que je vous loue, ... (adresse du logement) *prend fin le* ....

Il m'est malheureusement impossible de déménager à cette date pour les raisons suivantes :

- ....;
- ....;
- ....;

C'est pourquoi, je me permets de vous demander, conformément à l'article 11 du Titre Ier de la loi du 20 février 1991, une prorogation du bail de .... *mois, donc jusqu'au* ....

Je reste bien entendu ouvert à toute discussion à ce propos.

Espérant que vous comprendrez mon point de vue,

(Nom, prénom, signature du locataire)

❋ ❋ ❋

❋ ❋

❋